

Ekonomisk plan för  
**Bostadsrättsföreningen Milstena**  
769638-0695

Bostadsrättsföreningen Milstena

Martin Sandstedt

Robert Ström

Rikard Wiss

*[Denna plan undertecknas av styrelsen genom elektronisk underskrift.]*

<b>Innehållsförteckning</b>		<b>Sid</b>
1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	3
3.	Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	5
4.	Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	6
5.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	8
6.	Resultat- och kassaflödesprognos	8
7.	Redovisning av lägenheterna	9
8.	Ekonomisk prognos	11
9.	Känslighetsanalys	12

**Bilagor:**

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Milstena, org. nr 769638-0695, som registrerats hos Bolagsverket 2019-11-08 har enligt stadgarna registrerade 2020-12-01, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt till nyttjande utan begränsning i tiden. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Vidare ska föreningen i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna plan grundar sig på den beräknade kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Uppförandet av föreningens hus kommer att ske i flera etapper. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas att ske från och med första kvartalet 2021 till och med andra kvartalet 2022. Tillträde till lägenheterna beräknas att ske från och med tredje kvartalet 2021 till och med tredje kvartalet 2022.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

## 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckningar:	Täby Viveln 102, Täby Viveln 103 och Täby Skarpäng 62:13
Adress:	Blockhusvägen 1 - 139
Fastigheternas totala areal:	17 330 kvm
Bostadsarea (BOA):	8 544 kvm
Antal bostadslägenheter:	69 st
Byggnadsår:	2020-2022
Husens utformning:	12 radhuslängor med totalt 69 radhuslägenheter, gemensamt poolområde, gemensamhetslokal och miljörum. Inom föreningens fastigheter kommer det att uppföras ett skyddsrum.

### Servitut och gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet Täby Viveln 103 belastas av ett servitut avseende ledningar m.m. (Lantmäteriets akt 01-IM4-80/16745.1).

Föreningens fastighet Täby Skarpäng 62:13 belastas av ett servitut avseende rätt att för utfart använda vägar (Lantmäteriets akt 01-TÄB-922).

Föreningens fastighet Täby Viveln 103 kommer att omfattas av servitut avseende gångväg över fastigheten för allmänt ändamål.

### Beskrivning av föreningens hus, radhus:

Grundläggning:	Platta på mark.
Stomme:	Trästomme.
Mellanbjälklag:	Trä med ovanpåliggande 22mm golvspånskiva och golvvärme.
Yttertak:	Takskiva av råspontsluckor på spikplåtsförbundna takstolar, yttertak av takpapp, låglutande tak.
Yttervägg:	Bärande stomme av trä.
Fasad:	Stående träpanel alternativt murade med helstenstegel.
Fönster:	Treglas isolerruta med karm och båge av trä med aluminiumklädd utsida.
Tamburdörr:	Entrédörr med furustomme och klarglas i härdat isolerglas i tre lager.
Terrasser:	Underlagspapp samt ytiskt av ytpapp med trall (gäller ej alla hustyper).

**Installationer:**

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet. Egna undermätare i förråd under trapp.
Uppvärmning:	Egen frånluftsvärmepump med återvinning i varje hus.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med återvinning (FX).
El:	Egen mätare i fastighetsskåp som sitter på varje hus.
TV/tele/bredband:	Husen är ansluten till det öppna stadsnätet.
Sophantering:	Mat, restavfall och viss återvinning i sopkärl på egen tomt.

**Gemensamhetshus, fristående:**

Stomme:	Träpanel, trästomme, låglutande papptak med solceller på. Skyddsrum i källarplan på platta på mark.
Återvinning:	Källsortering i återvinningsrum i gemensamhetshus. Plastmatta på golv, grå mineritväggar, målat tak.
Hobby Lobby:	Utrymme i gemensamhetshus med wc, kök med häll, diskmaskin, kolfilterfläkt, micro, kyl, högskåp (ett för städ, ett låsbart för föreningen och ett för skafferi där micro är placerad). Parkettgolv, målade väggar och tak, klinker i wc med klinkersockel, målade väggar och tak, wc, handfat, spegel.
Snickarbod:	Utrymme i gemensamhetshus med arbetsbänk. Plastmatta på golv, grå mineritväggar och målat tak.
Undercentral:	Utrymme i gemensamhetshus för drift av gemensamhetshus, solceller, pool, skyddsrum, gatubelysning. Plastmatta på golv, målade väggar och tak.
Tvättstuga:	Ingen gemensam tvättstuga.
Cykelrum/barnvagnsrum:	Inget gemensamt cykelrum/barnvagnsrum.

**Beskrivning av bostadslägenheter**

Entréutrymme/hall:	Klinkergolv, målade väggar och tak. För vissa hustyper placeras frånluftsvärmepumpen i entréutrymmet/hallen.
Kök:	Kök med ugn, fläkt, spishäll, micro och inbyggnads kyl, frys och diskmaskin. Parkettgolv, målade väggar och tak.
Badrum:	WC, handfat, dusch eller badkar beroende på storlek på badrum, glasade duschväggar, kommod. Kakel på väggar. Klinker på golv. Spotlights i tak.
Dusch:	WC, handfat, dusch, glasade duschväggar, kommod. Kakel på väggar. Klinker på golv. Spotlights i tak. TM och TT i hustyp C.
Tvätt/klk:	I vissa hustyper inredd tvättstuga med TM, TT, bänkskiva ovan TM och TT samt överskåp. Oinrett utrymme i hustyp C. Klinker på golv och sockel, målade väggar och tak.
Vardagsrum:	Parkettgolv, målade väggar och tak.
Sovrum:	Parkettgolv, målade väggar och tak.
Trappa:	Trä vitlaserad.

**Förråd:** I de varma förråden står frånluftsvärmepumpen, klinker på golv och sockel, målade väggar och tak direkt på gips.

Kallt förråd, betonggolv, synlig trästomme väggar och tak.

Förråd invändigt under trapp. Parkett, målade väggar, undersida av trapp rå/från trappleverantör. Elskåp, städ, inkommande vatten, golvvärmeskåp.

**Underhållsbehov:**

Byggnaderna är nyproducerade varför något periodiskt underhållsbehov ännu inte har fastställts. Normalt löpande underhåll antas föreligga.

**Försäkring:**

Föreningen avser hålla fastigheterna fullvärdesförsäkrade (inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen).

**3. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV**

Föreningen har förvärvat samtliga andelar i Milstena ekonomisk förening (tidigare Gruvmannen 700503 Ekonomisk förening), org. nr 769637-8464, som i sin tur äger två aktiebolag, Gentilis Fastighet 1 AB, org. nr 559160-5695, som i sin tur äger fastigheten Täby Skarpäng 62:13, och Gentilis Fastighet 2 AB, org. nr 559160-5687, som i sin tur äger fastigheterna Täby Viveln 102 och Täby Viveln 103.

Efter förvärvet av andelarna i Milstena ekonomisk förening har fusioner inletts. Fusionerna innebär dels att de två aktiebolagen kommer att gå upp i Milstena ekonomisk förening (fusioner genom absorption) dels att Milstena ekonomisk förening kommer att gå upp i Bostadsrättsföreningen Milstena (fusion genom absorption). När fusionerna är genomförda kommer bostadsrättsföreningen vara lagfaren ägare till fastigheterna Täby Viveln 102, Täby Viveln 103 och Täby Skarpäng 62:13.

På fastigheterna uppför föreningen 12 radhuslängor med sammantaget 69 radhuslägenheter som ska upplåtas med bostadsrätt. Vidare uppförs ett gemensamt poolområde, gemensamhetslokal och miljörum inom föreningens fastigheter.

Föreningen har ingått avtal om totalentreprenad med C4 Hus AB, org. nr 556802-4706, för byggnation av föreningens hus samt avtal om totalentreprenad med Sh bygg, sten och anläggning AB, org. nr 556051-9232, för mark- och grundarbeten.

Föreningen har erhållit bygglov för byggnationen av föreningens hus. Byggnationen påbörjades under det andra kvartalet 2020.

För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer föreningens anskaffningskostnad ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst. Det skattemässiga omkostnadsbeloppet har beräknats till cirka 306 000 000 kronor.

<b>Anskaffningskostnad</b>	<b>Belopp</b>	<b>Nyckeltal <sup>1)</sup></b>
Varav:		
Köpeskilling aktier och andelar (inkl. fastigheter, lagfartsavgifter och stämpelskatt).	232 488 065	
Entreprenad	252 052 500	
Byggherrekostnader, övrigt m.m.	51 032 435	
<b>Summa beräknad anskaffningskostnad</b>	<b>535 573 000</b>	<b>62 684</b>
<b>Finansiering</b>		
Insatser och upplåtelseavgifter	454 405 000	53 184
Lån	81 168 000	9 500
<b>Summa finansiering</b>	<b>535 573 000</b>	<b>62 684</b>
<b>Area upplåten med bostadsrätt</b>		
Bostadsarea	8 544 kvm	
<b>Summa area upplåten med bostadsrätt</b>	<b>8 544 kvm</b>	

1) Kronor per kvm boarea upplåten med bostadsrätt.

**4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR****Kapitalkostnad och amortering**

Föreningen avser att placera sitt lån hos SBAB. SBAB har lämnat finansieringsoffert för föreningens lån med räntevillkor 0,83 % (1 år), 0,95 % (3 år) och 1,16 % (5 år). Föreningens genomsnittliga ränta har dock i denna plan beräknats uppgå till 2,7 %. Den faktiska räntan antas bli lägre vilket innebär att föreningen har en ränte-/likviditetsreserv motsvarande mellanskillnaden som vid planens upprättande har beräknats till cirka 1 390 000 kronor per år (vid ovan angivna räntevillkor). Räntevillkoren kan komma att ändras till den dag föreningen slutplacerar sina lån. Inför slutplacering av föreningens lån kan det totala lånebeloppet delas upp i flera lån med olika bindningstider.

Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande minst 0,3 % per år. Om föreningens genomsnittliga ränta för slutplacerade lån är lägre än den antagna räntan (2,7 %) avser föreningen i första hand att amortera ytterligare på föreningens lån (förutsatt att föreningens övriga kostnader/utbetalningar tillåter det).

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheterna.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats i denna kalkyl	Räntekostnad
Lån 1	27 056 000	1 år	2,70%	730 512
Lån 2	27 056 000	3 år	2,70%	730 512
Lån 3	27 056 000	5 år	2,70%	730 512
Summa	81 168 000			2 191 536
Räntekostnad, år 1				2 191 536
Amortering, år 1				243 504
<b>Summa beräknad kapitalkostnad och amortering</b>				<b>2 435 040</b>

**Fondavsättning**

Enligt föreningens stadgar ska avsättning för föreningens fastighetsunderhåll, s.k. yttre fond, ske årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea och lokalarea exklusive areor för garage.

Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till yttre fond görs med 30 kr per kvadratmeter bostadsarea och lokalarea exklusive areor för garage.

**Summa fondavsättning, år 1** **256 320**

**Avskrivningar**

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaderna vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa komponentavskrivning i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Nedan framgår det beräknade totala avskrivningsunderlaget samt avskrivningsbelopp för år 1:

Underlag för avskrivning:	304 979 455
Avskrivningsbelopp:	3 049 795

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

**Driftskostnader**

De löpande driftkostnaderna har beräknats utifrån normal förbrukning och den normala kostnadsbilden för likvärdiga föreningar/fastigheter och beräknas uppgå till:

Vatten och Avlopp	60 500
Fastighetsel	120 000
Ekonomisk förvaltning	128 060
Revision	25 500
Försäkringspremier	111 500
Sophämtning	215 000
Snöröjning	205 000
Fastighetskötsel, jour, poolskötsel	152 000
Trädgårdsskötsel	125 000
Arvode styrelse	47 600
Gemensamhetshus	6 000
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 196 160</b>

**Vatten till bostadsrättshavarna (inkl. hantering spillvatten) 289 800**

**Bostadsrättshavarna tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:**

	Beräknad kostnad per månad, kr/mån		
	Hustyp A	Hustyp B & D	Hustyp C
- Värme (frånluftsvärmepump)	555	430	495
- Hushållsel	1 110	860	990
- TV/bredband/telefoni	385	385	385
- Hemförsäkring inkl. bostadsrättstillägg	350	350	350
<b>Summa</b>	<b>2 400</b>	<b>2 025</b>	<b>2 220</b>

- Bostadsrättshavaren svarar själv för snöröjning, sandning m.m. av ytor som ingår i upplåtelsen samt skötsel av mark som ingår i upplåtelsen.

**Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs men har för fastighetstaxeringsår 2018, 2019 och 2020 beräknats till:

mark bostäder	66 240 000
byggnad bostäder	114 987 000
<b>Summa</b>	<b>181 227 000</b>

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

Fastighetsavgift bostäder 0

**Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt 0**

**SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR 4 177 320**

## 5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder	3 887 520
Årsavgifter vatten	289 800
<b>SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER</b>	<b>4 177 320</b>

## 6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal <sup>1)</sup>
Årsavgifter bostäder	3 887 520	455
Årsavgifter vatten	289 800	34
<b>Summa intäkter</b>	<b>4 177 320</b>	
Driftskostnader	1 196 160	140
Vatten till bostadsrättshavarna	289 800	34
Fastighetsavgift bostäder	0	
Avskrivningar	3 049 795	357
Räntekostnader	2 191 536	257
<b>Summa kostnader</b>	<b>6 727 291</b>	
<b>Årets resultat</b>	<b>-2 549 971</b>	
Avsättning underhållsfond	256 320	30
<b>Kassaflödesprognos</b>		
Summa intäkter	4 177 320	
Summa kostnader	-6 727 291	
Återföring avskrivningar	3 049 795	
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	<b>499 824</b>	59
Amorteringar	-243 504	29
<b>Summa kassaflöde <sup>2)</sup></b>	<b>256 320</b>	30
<b>Area upplåten med bostadsrätt</b>		
Bostadsarea	8 544 kvm	
<b>Summa area upplåten med bostadsrätt</b>	<b>8 544 kvm</b>	

1) Kronor per kvm boarea upplåten med bostadsrätt.

2) Motsvarar avsättning till underhållsfond. Kassaflödet förutsätter att underhållsfonden inte utnyttjas.



7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

Lghnr	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift	Årsavgift	Månadsavgift	Årsavgift vatten <sup>1)</sup>
A7	7	148	5 996 000	1 499 000	7 495 000	1,73221	67 340	5 612	4 200
A8	7	148	5 836 000	1 459 000	7 295 000	1,73221	67 340	5 612	4 200
A9	7	148	5 836 000	1 459 000	7 295 000	1,73221	67 340	5 612	4 200
A10	7	148	5 836 000	1 459 000	7 295 000	1,73221	67 340	5 612	4 200
A11	7	148	5 836 000	1 459 000	7 295 000	1,73221	67 340	5 612	4 200
A12	7	148	5 836 000	1 459 000	7 295 000	1,73221	67 340	5 612	4 200
A13	7	148	5 996 000	1 499 000	7 495 000	1,73221	67 340	5 612	4 200
A14	7	148	5 916 000	1 479 000	7 395 000	1,73221	67 340	5 612	4 200
A15	7	148	5 836 000	1 459 000	7 295 000	1,73221	67 340	5 612	4 200
A16	7	148	5 836 000	1 459 000	7 295 000	1,73221	67 340	5 612	4 200
A17	7	148	5 836 000	1 459 000	7 295 000	1,73221	67 340	5 612	4 200
A18	7	148	5 996 000	1 499 000	7 495 000	1,73221	67 340	5 612	4 200
B28	5	114	4 956 000	1 239 000	6 195 000	1,33427	51 870	4 323	4 200
B29	5	114	4 956 000	1 239 000	6 195 000	1,33427	51 870	4 323	4 200
B30	5	114	4 956 000	1 239 000	6 195 000	1,33427	51 870	4 323	4 200
B31	5	114	4 956 000	1 239 000	6 195 000	1,33427	51 870	4 323	4 200
B32	5	114	5 036 000	1 259 000	6 295 000	1,33427	51 870	4 323	4 200
B33	5	114	5 036 000	1 259 000	6 295 000	1,33427	51 870	4 323	4 200
B34	5	114	4 956 000	1 239 000	6 195 000	1,33427	51 870	4 323	4 200
B35	5	114	4 956 000	1 239 000	6 195 000	1,33427	51 870	4 323	4 200
B36	5	114	4 956 000	1 239 000	6 195 000	1,33427	51 870	4 323	4 200
B37	5	114	5 036 000	1 259 000	6 295 000	1,33427	51 870	4 323	4 200
B38	5	114	4 956 000	1 239 000	6 195 000	1,33427	51 870	4 323	4 200
B39	5	114	4 956 000	1 239 000	6 195 000	1,33427	51 870	4 323	4 200
B40	5	114	4 956 000	1 239 000	6 195 000	1,33427	51 870	4 323	4 200
B41	5	114	4 956 000	1 239 000	6 195 000	1,33427	51 870	4 323	4 200
B42	5	114	4 996 000	1 249 000	6 245 000	1,33427	51 870	4 323	4 200
B43	5	114	4 956 000	1 239 000	6 195 000	1,33427	51 870	4 323	4 200
B44	5	114	4 796 000	1 199 000	5 995 000	1,33427	51 870	4 323	4 200
B45	5	114	4 796 000	1 199 000	5 995 000	1,33427	51 870	4 323	4 200
B46	5	114	4 796 000	1 199 000	5 995 000	1,33427	51 870	4 323	4 200
B47	5	114	4 796 000	1 199 000	5 995 000	1,33427	51 870	4 323	4 200
B48	5	114	4 796 000	1 199 000	5 995 000	1,33427	51 870	4 323	4 200
B49	5	114	4 796 000	1 199 000	5 995 000	1,33427	51 870	4 323	4 200
B50	5	114	4 956 000	1 239 000	6 195 000	1,33427	51 870	4 323	4 200
B51	5	114	4 956 000	1 239 000	6 195 000	1,33427	51 870	4 323	4 200
B52	5	114	4 796 000	1 199 000	5 995 000	1,33427	51 870	4 323	4 200
B53	5	114	4 796 000	1 199 000	5 995 000	1,33427	51 870	4 323	4 200
B54	5	114	4 956 000	1 239 000	6 195 000	1,33427	51 870	4 323	4 200
C55	5	132	5 996 000	1 499 000	7 495 000	1,54494	60 060	5 005	4 200
C56	5	132	5 796 000	1 449 000	7 245 000	1,54494	60 060	5 005	4 200
C57	5	132	5 796 000	1 449 000	7 245 000	1,54494	60 060	5 005	4 200
C58	5	132	5 796 000	1 449 000	7 245 000	1,54494	60 060	5 005	4 200
C59	5	132	5 916 000	1 479 000	7 395 000	1,54494	60 060	5 005	4 200
C60	5	132	5 916 000	1 479 000	7 395 000	1,54494	60 060	5 005	4 200
C61	5	132	5 756 000	1 439 000	7 195 000	1,54494	60 060	5 005	4 200
C62	5	132	5 756 000	1 439 000	7 195 000	1,54494	60 060	5 005	4 200
C63	5	132	5 756 000	1 439 000	7 195 000	1,54494	60 060	5 005	4 200
C64	5	132	5 916 000	1 479 000	7 395 000	1,54494	60 060	5 005	4 200
C65	5	132	5 916 000	1 479 000	7 395 000	1,54494	60 060	5 005	4 200
C66	5	132	5 756 000	1 439 000	7 195 000	1,54494	60 060	5 005	4 200
C67	5	132	5 756 000	1 439 000	7 195 000	1,54494	60 060	5 005	4 200
C68	5	132	5 756 000	1 439 000	7 195 000	1,54494	60 060	5 005	4 200
C69	5	132	5 956 000	1 489 000	7 445 000	1,54494	60 060	5 005	4 200
D1	5	114	4 956 000	1 239 000	6 195 000	1,33427	51 870	4 323	4 200
D2	5	114	4 796 000	1 199 000	5 995 000	1,33427	51 870	4 323	4 200
D3	5	114	4 796 000	1 199 000	5 995 000	1,33427	51 870	4 323	4 200
D4	5	114	4 796 000	1 199 000	5 995 000	1,33427	51 870	4 323	4 200
D5	5	114	4 796 000	1 199 000	5 995 000	1,33427	51 870	4 323	4 200
D6	5	114	4 956 000	1 239 000	6 195 000	1,33427	51 870	4 323	4 200
D19	5	114	4 956 000	1 239 000	6 195 000	1,33427	51 870	4 323	4 200
D20	5	114	4 796 000	1 199 000	5 995 000	1,33427	51 870	4 323	4 200
D21	5	114	4 796 000	1 199 000	5 995 000	1,33427	51 870	4 323	4 200
D22	5	114	4 796 000	1 199 000	5 995 000	1,33427	51 870	4 323	4 200
D23	5	114	4 796 000	1 199 000	5 995 000	1,33427	51 870	4 323	4 200
D24	5	114	4 796 000	1 199 000	5 995 000	1,33427	51 870	4 323	4 200

Lghnr	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift	Årsavgift	Månadsavgift	Årsavgift vatten <sup>1)</sup>
D25	5	114	4 796 000	1 199 000	5 995 000	1,33427	51 870	4 323	4 200
D26	5	114	4 796 000	1 199 000	5 995 000	1,33427	51 870	4 323	4 200
D27	5	114	4 956 000	1 239 000	6 195 000	1,33427	51 870	4 323	4 200
<b>Summa</b>		<b>8 544</b>	<b>363 524 000</b>	<b>90 881 000</b>	<b>454 405 000</b>	<b>100,0000</b>	<b>3 887 520</b>	<b>323 960</b>	<b>289 800</b>

1) Utöver den angivna grundårsavgiften kommer föreningen att ta ut en särskild årsavgift för vatten efter uppmätt förbrukning. I lägenhetsförteckningen redovisas en uppskattad total årsavgift för vatten, debitering sker efter faktiskt uppmätt förbrukning.

## 8. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK). Eventuell likviditets-/räntereserv har inte beaktats i denna prognos.

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Resultatprognos</b>								
Årsavgifter bostäder <sup>1)</sup>	3 887 520	3 965 270	4 044 576	4 125 467	4 207 977	4 292 136	4 738 865	5 232 090
Årsavgifter vatten	289 800	295 596	301 508	307 538	313 689	319 963	353 265	390 033
<b>Summa intäkter</b>	<b>4 177 320</b>	<b>4 260 866</b>	<b>4 346 084</b>	<b>4 433 005</b>	<b>4 521 666</b>	<b>4 612 099</b>	<b>5 092 130</b>	<b>5 622 123</b>
Driftkostnader	1 196 160	1 220 083	1 244 485	1 269 375	1 294 762	1 320 657	1 458 112	1 609 874
Vatten till bostadsrättshavarna	289 800	295 596	301 508	307 538	313 689	319 963	353 265	390 033
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	775 329
Avskrivningar	3 049 795	3 049 795	3 049 795	3 049 795	3 049 795	3 049 795	3 049 795	3 049 795
Räntekostnader	2 191 536	2 184 961	2 178 387	2 171 812	2 165 238	2 158 663	2 125 790	2 092 917
<b>Summa kostnader</b>	<b>6 727 291</b>	<b>6 750 435</b>	<b>6 774 174</b>	<b>6 798 519</b>	<b>6 823 483</b>	<b>6 849 077</b>	<b>6 986 961</b>	<b>7 917 947</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-2 549 971</b>	<b>-2 489 569</b>	<b>-2 428 090</b>	<b>-2 365 514</b>	<b>-2 301 818</b>	<b>-2 236 979</b>	<b>-1 894 832</b>	<b>-2 295 824</b>
Avsättning underhållsfond	256 320	256 320	256 320	256 320	256 320	256 320	256 320	256 320
<b>Kassaflödesprognos</b>								
Summa intäkter	4 177 320	4 260 866	4 346 084	4 433 005	4 521 666	4 612 099	5 092 130	5 622 123
Summa kostnader	-6 727 291	-6 750 435	-6 774 174	-6 798 519	-6 823 483	-6 849 077	-6 986 961	-7 917 947
Återföring avskrivningar	3 049 795	3 049 795	3 049 795	3 049 795	3 049 795	3 049 795	3 049 795	3 049 795
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	<b>499 824</b>	<b>560 226</b>	<b>621 704</b>	<b>684 281</b>	<b>747 977</b>	<b>812 816</b>	<b>1 154 963</b>	<b>753 970</b>
Amorteringar <sup>2)</sup>	-243 504	-243 504	-243 504	-243 504	-243 504	-243 504	-243 504	-243 504
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>256 320</b>	<b>316 722</b>	<b>378 200</b>	<b>440 777</b>	<b>504 473</b>	<b>569 312</b>	<b>911 459</b>	<b>510 466</b>
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital <sup>3)</sup>	0	256 320	573 042	951 242	1 392 019	1 896 492	5 415 098	10 707 544
<b>Avskrivningar + avsättning till underhållsfond</b>	<b>3 306 115</b>	<b>3 306 115</b>	<b>3 306 115</b>	<b>3 306 115</b>	<b>3 306 115</b>	<b>3 306 115</b>	<b>3 306 115</b>	<b>3 306 115</b>
<b>Prognosförutsättningar</b>								
Räntesats lån	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea	8 544	8 544	8 544	8 544	8 544	8 544	8 544	8 544

1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2 %.

2) Amortering sker med 0,3 % per år.

3) Motsvarar avsättning till underhållsfond samt rörelseöverskott därutöver.

## 9. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK). Eventuell likviditets-/räntereserv har inte beaktats i denna analys.

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Enligt ekonomisk prognos</b>								
Årsavgift, totalt	4 177 320	4 260 866	4 346 084	4 433 005	4 521 666	4 612 099	5 092 130	5 622 123
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	489	499	509	519	529	540	596	658
<b>Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 % (allt annat lika)</b>								
Årsavgift, totalt	4 989 000	5 070 111	5 152 894	5 237 380	5 323 605	5 411 604	5 879 459	6 397 277
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	584	593	603	613	623	633	688	749
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	95	95	94	94	94	94	92	91
<b>Enligt ekonomisk prognos men räntesats +2 % (allt annat lika)</b>								
Årsavgift, totalt	5 800 680	5 879 356	5 959 704	6 041 755	6 125 545	6 211 108	6 666 789	7 172 432
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	679	688	698	707	717	727	780	839
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	190	189	189	188	188	187	184	181
<b>Enligt ekonomisk prognos men med inflation +1 %</b>								
Årsavgift, totalt	4 177 320	4 275 726	4 376 546	4 479 841	4 585 676	4 694 114	5 277 759	6 059 480
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	489	500	512	524	537	549	618	709
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	2	4	5	7	10	22	51
Nettoutbetalningar +/-	0	14 860	30 462	46 836	64 010	82 015	185 629	437 357
<b>Enligt ekonomisk prognos men med inflation + 2 %</b>								
Årsavgift, totalt	4 177 320	4 290 586	4 407 305	4 527 596	4 651 578	4 779 376	5 480 337	6 560 506
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	489	502	516	530	544	559	641	768
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	3	7	11	15	20	45	110
Nettoutbetalningar +/-	0	29 719	61 222	94 590	129 912	167 278	388 207	938 384

## **INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §**

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Milstena, org. nr 769638-0695.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att förutsättningar för registrering av planen enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar samt telefonsamtal med kontrollansvarig och bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Advokat Joakim Grönwall

Advokat Kjell Karlsson

*[Detta intyg undertecknas genom elektronisk underskrift.]*

## Bilaga till granskningsintyg avseende ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Milstena, org. nr 769638-0695.

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- Registreringsbevis Brf Milstena, 2021-02-23
- Stadgar Brf Milstena, registrerade 2020-12-01
- FDS-utdrag Täby Viveln 102, Täby Viveln 102, Täby Skarpäng 62:13, 2021-02-23
- FDS-utdrag Täby Skarpäng 62:10, 2020-11-18
- Lantmäteriakt 01-TÄB-922 gällande servitut, 1945-12-18
- Servitutsavtal avseende gångväg för allmänt ändamål, utkast, odaterat
- Beslut om adresser, Täby kommun, samhällsutvecklingskontor, 2020-06-02
- Finansieringsoffert SBAB, 2021-02-22
- Beräkning taxeringsvärde, 2020-11-18
- Beslut om bygglov, Täby kommun Samhällsutvecklingskontoret, 2020-05-19, 2020-05-27
- Ansökan om bygglov, odaterad
- Bygglovshandlingar (situationsplan, typplanritningar, översikt fasader), 2020-02-14
- Entreprenadkontrakt enligt ABT 06, 2020-03-17
- *(Bostadsrättsföreningen Milstena - C4 Hus AB)*
- Entreprenadkontrakt enligt ABT 06, 2020-03-10
- *(Bostadsrättsföreningen Milstena - Sh bygg, sten och anläggning AB)*
- Huvudtidplan, odaterad
- Fotografier, odaterade
- Redovisning beräkning anskaffningskostnad, 2021-02-25
- Aktieöverlåtelseavtal avseende Gentilis Fastighet 1 AB och Gentilis Fastighet 2 AB, 2020-11-30  
*(Aros Bostadskapital 18 AB – Gruvmannen 700503 Ekonomisk förening (senare namnändrad till Milstena Ekonomisk förening))*
- Revers avseende köpeskilling för aktierna i Gentilis Fastighet 1 AB och Gentilis Fastighet 2 AB, 2020-11-30  
*(Aros Bostadskapital 18 AB – Gruvmannen 700503 Ekonomisk förening (senare namnändrad till Milstena Ekonomisk förening))*
- Protokoll fört vid extra föreningsstämma i Gruvmannen 700503 Ekonomisk förening (senare namnändrad till Milstena Ekonomisk förening), 2020-11-30
- Protokoll fört vid extra föreningsstämma i Brf Milstena, 2020-12-01
- Andelsöverlåtelseavtal (inkl. bilagor) avseende Gruvmannen 700503 Ekonomisk förening (senare namnändrad till Milstena Ekonomisk förening), 2020-12-07  
*(Aros Bostadskapital 18 AB – Brf Milstena)*
- Revers avseende köpeskilling för andelarna i Gruvmannen 700503 Ekonomisk förening (senare namnändrad till Milstena Ekonomisk förening), 2020-12-07  
*(Aros Bostadskapital 18 AB – Brf Milstena)*
- Fusionsplan mellan Gruvmannen 700503 Ekonomisk förening (senare namnändrad till Milstena Ekonomisk förening) och Gentilis Fastighet 1 AB och Gentilis Fastighet 2 AB, 2020-12-07
- Fusionsplan mellan Brf Milstena och Gruvmannen 700503 Ekonomisk förening (senare namnändrad till Milstena Ekonomisk förening), 2020-12-07

- Registreringsbevis Milstena ekonomisk förening, 2021-02-23
- Uppdragsavtal, 2020-12-07  
(*Gentilis Fastighet 1 AB och Gentilis Fastighet 2 AB - Aros Bostad Förvaltning AB*)
- Överenskommelse i anledning av uppdragsavtal, 2020-12-07  
(*Brf Milstena - Aros Bostad Förvaltning AB*)
- Anbud fastighetsskötsel, jour och poolskötsel, Habitek, 2021-01-27
- Offert vinterunderhåll, Habitek, 2020-11-03
- Prisbilaga fastighetsnära insamling, Ragnsells, 2021-02-23
- Uppdragsbeskrivning avseende administrativ förvaltning av Brf, MPC Consulting AB, 2021-02-19
- Offert försäkring, Nordeuropa Insurance, 2021-02-18
- Pris växtskötsel nyanlagda allmänna ytor Skarpäng, Sh bygg, odaterad
- Teknisk beskrivning av föreningens hus, undertecknad av Projektchef för C4 Hus, odaterad
- Garantiavtal osålda lägenheter, 2020-02-22  
(*Aros Bostadskapital 18 AB – Brf Milstena*)
- Avtal avseende anläggningsarrende avseende fastigheterna Täby Viveln 102 och 103 samt Täby Skarpäng 62:13, 2021-02-18  
(*Brf Milstena – Gentilis Fastighet 1 AB och Gentilis Fastighet 2 AB*)

Följande handlingar har undertecknats den 4 mars 2021



**Ekonomisk plan Brf  
Milstena\_20210303\_inkl intyg.pdf**  
(248410 byte)  
SHA-512: 572b3f52055afcd48858b63423a0c6ea2b264  
73067ead4bde93c879e047003ea1a1e910e8db176ca83d  
eed92f51e9b7be923b9700c72635df322926518517af8

Handlingarna är undertecknade av

2021-03-03 15:53:38 (CET)



**Martin Håkan Sandstedt, Bostadsrättsföreningen Milstena**

martin.sandstedt@mpcc.se  
193.234.140.241  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-03-03 17:56:32 (CET)



**Robert Wilhelm Henrik Ström, Bostadsrättsföreningen Milstena**

robert.strom@landahl.se  
90.231.48.31  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-03-03 11:45:39 (CET)



**Rikard Wiss, Bostadsrättsföreningen Milstena**

rikard@wisspd.se  
94.234.72.183  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-03-04 11:09:49 (CET)



**Joakim Grönwall, Intygsgivare**

joakim.gronwall@advokatdelta.se  
151.236.200.163  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-03-03 22:33:47 (CET)



**Kjell Karlsson, Intygsgivare**

kjell.karlsson@advokatdelta.se  
84.217.83.60  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



**Ekonomisk plan Brf Milstena 20210303 inkl intyg**

Verifiera äktheten och integriteten av detta kvitto genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

c0dfde9569e6eefb71b300cac1552f292384bf8abd8ee43e045945068320ef50fef84ca648b1a9002b9504e1783e5e899da0ceda69cb42ead2d0c6cc7c22959



**Om detta kvitto**

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Hölländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.